PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

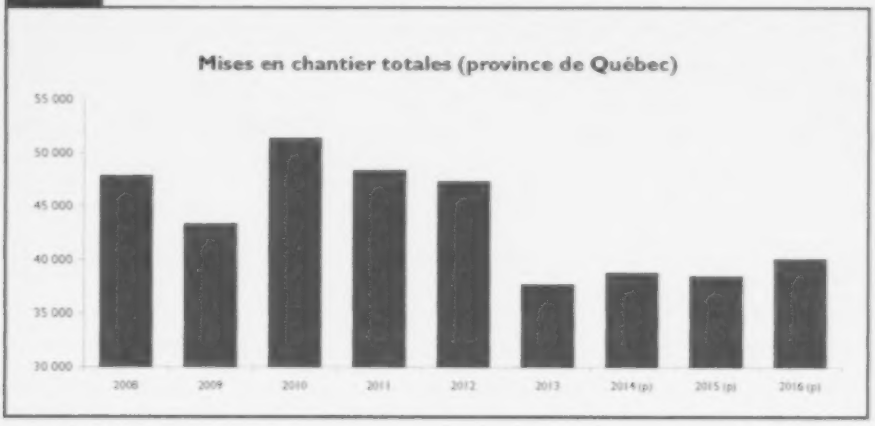
Faits saillants - Région du Québec

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : premier trimestre de 2015

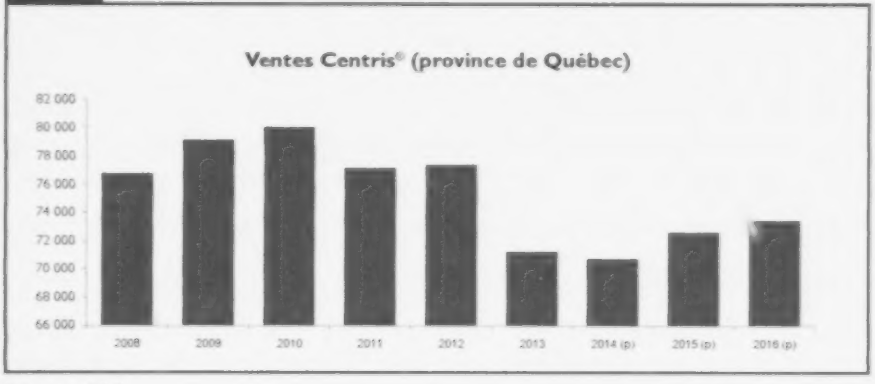
Prévisions sur le marché de l'habitation

Figure 1



Source : SCHL

Figure 2



Source : SCHL

Aperçu

Une relance graduelle de la croissance économique du Québec au cours des deux prochaines années stimulera dans une certaine mesure la demande d'habitation en 2015 et en 2016. Durant cette période, le marché de la revente se resserrera quelque peu, ce qui aidera à soutenir les mises en chantier. Cependant, malgré une légère remontée de la demande, l'offre attendue maintiendra la croissance des prix sous la barre du 2 %.

Durant les deux prochaines années, la croissance économique proviendra des dépenses des ménages ainsi que du commerce externe. Pendant ce temps, les investissements privés et les dépenses publiques demeureront limités par l'appréciation de dollar américain et des objectifs budgétaires du gouvernement respectivement. Ainsi, suite à une croissance de 1,5 % en 2014, le PIB du Québec augmentera de 2,0 % en 2015 et en 2016. L'impact sur les marchés du travail se fera davantage sentir vers la fin de 2015. Par conséquent, l'emploi progressera à un taux de 0,6 % en 2015 et de 1,3 % l'année

suivante. Le taux de chômage diminuera de 7,7 % en 2014 à 7,5 % en 2015 et à 7,1 % en 2016.

Le redressement du marché de l'emploi ainsi que l'affaiblissement des marchés d'emploi dans l'ouest canadien, contribueront à la rétention des travailleurs dans la province. De plus, avec l'aide d'une immigration croissante, le bilan global, devrait atteindre 39 000 personnes en 2015 et 43 000 personnes l'année suivante. De tels niveaux auront un effet positif sur la demande de logements locatifs au Québec.

En détail

Mises en chantier, maisons individuelles

Cette année, la demande de maisons individuelles sera influencée par la croissance modérée de l'emploi et un resserrement du marché de la revente. Les mises en chantier dans cette catégorie remonteront vers la barre des 13 000 maisons cette année. Au fur et à mesure que le marché de la revente se resserre, la demande de nouvelles maisons individuelles augmentera. Ceci se traduira par la mise en chantier de 13 700 maisons l'an prochain.

Mises en chantier, logements collectifs

Après une remontée l'an dernier, à la suite de l'évolution dans certains sites de construction d'immeubles d'appartements dans le Centre-ville de Montréal, les mises en chantier de logements collectifs redescendront à un niveau correspondant davantage aux tendances démographiques. La croissance future sera retenue par des stocks importants d'appartements neufs et existants, ce qui limitera le besoin de construction supplémentaire. Les mises en chantier de logements collectifs seront au nombre de 25 800 en 2015 et de 26 400 en 2016.

Reventes

Les ventes de maisons existantes enregistrées par Centris® devraient progresser légèrement au cours des deux prochaines années, à la suite d'une croissance de l'emploi. Au total, 72 600 transactions seront attendues cette année. Après cette remontée, des marchés d'emploi légèrement plus robustes se traduiront par 73 400 ventes par Centris® en 2016.

Prix

Comme mentionné précédemment, en dépit de la croissance de la demande, les niveaux de l'offre sur le marché de la revente limiteront la croissance des prix au cours de l'horizon prévisionnel. Dans ce contexte, les prix des maisons existants afficheront une croissance marginale au cours des deux prochaines années (1,9 % en 2015 et en 2016). Par conséquent, le prix moyen enregistré par Centris® se chiffrera à 270 800 $ en 2015 et à 276 000 $ en 2016.

Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leur niveau actuel durant l'horizon prévisionnel

Les taux hypothécaires continueront de favoriser la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés ou très proches de leur niveau actuel pendant la période visée par les prévisions.

Taux hypothécaires		
1 an	T4 2014	3.14
	Changement de 2013 T4	0.00
	2014	3.14
	2015 (P)	2,60 - 3,80
	2016 (P)	2,60 - 4,20
5 ans	T4 2014	4.79
	Changement de 2013 T4	-0.55
	2014	4.88
	2015 (P)	4,30 - 5,80
	2016 (P)	4,30 - 6,20

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 4e trimestre de 2014

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2015, le taux des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 2,60 et 3,80 % et celui des prêts de cinq ans, entre 4,30 et 5,80 %. L'an prochain, les taux des prêts de un an et de cinq ans se situeront dans des fourchettes respectives allant de 2,60 à 4,20 % et de 4,30 à 6,20 %.

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région du Québec

		Marché de l'emploi				Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi DD (%)	Taux de chômage DD (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)		Mises en chantier (tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes Centris®[2]	Prix Centris® moyen ($)[2]
Gatineau	T4 2014	0,7	7,3	947,27	T4 2014	476	139	337	681	235 258
	T4 2013	-1,0	7,0	953,98	T4 2013	628	121	507	640	242 719
	variation[1]	1,7	0,3	-0,7%	variation	-24,2	14,9	-33,5	6,4	-3,1
Montréal	T4 2014	-0,4	8,1	837,97	T4 2014	5 644	630	5 014	7 410	343 380
	T4 2013	1,1	8,0	816,80	T4 2013	4 565	763	3 802	7 290	327 076
	variation[1]	-1,6	0,1	2,6%	variation	23,6	-17,4	31,9	1,6	5,0
Québec	T4 2014	-2,0	5,4	819,33	T4 2014	974	199	775	1 424	263 412
	T4 2013	1,4	4,7	853,41	T4 2013	1 277	207	1 070	1 249	265 129
	variation[1]	-3,4	0,7	-4,0%	variation	-23,7	-3,9	-27,6	14,0	-0,6
Saguenay	T4 2014	1,2	9,6	819,35	T4 2014	98	55	43	203	184 206
	T4 2013	4,9	7,3	784,16	T4 2013	182	85	97	197	198 273
	variation[1]	-3,6	2,3	4,5%	variation	-46,2	-35,3	-55,7	3,0	-7,1
Sherbrooke	T4 2014	6,3	7,6	812,89	T4 2014	278	92	186	335	219 908
	T4 2013	-4,6	7,0	748,64	T4 2013	565	97	468	315	250 290
	variation[1]	10,8	0,6	8,6%	variation	-50,8	-5,2	-60,3	6,3	-12,1
Trois-Rivières	T4 2014	3,3	6,5	801,73	T4 2014	303	66	237	231	156 607
	T4 2013	3,4	8,3	771,93	T4 2013	207	71	136	165	156 866
	variation[1]	-0,1	-1,8	3,9%	variation	46,4	-7,0	74,3	40,0	-0,2
Province de Québec	décembre 14	-0,2	7,5	817,71	T4 2014	11 070	2 673	8 397	14 842	276 825
	décembre 13	0,0	7,7	808,94	T4 2013	10 661	3 110	7 551	14 146	269 883
	variation[1]	-0,3	-0,2	1,1%	variation	3,8	-14,1	11,2	4,9	2,6
Canada[2]	décembre 14	0,7	6,7	907,57	T4 2014	48 164	19 539	28 625	99 902	414 030
	décembre 13	0,7	7,2	892,88	T4 2013	50 453	19 671	30 782	94 451	391 444
	variation[1]	0,0	-0,5	1,6%	variation	-4,5	-0,7	-7,0	5,8	5,8

[1]Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.

Sources : Statistique Canada (CANSIM), SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI, Statistiques Centris®

[2]Les données pour le Canada proviennent de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

DD : données désaisonnalisées

Perspectives du marché de l'habitation, Québec (nombre et variation annuelle en pourcentage)	2010	2011	2012	2013	2014	2015(P)	2016(P)
Logements mis en chantier							
Log. individuels	19 549	16 554	16 059	13 144	11 227	12 700	13 700
%	11,5	-15,3	-3,0	-18,2	-14,6	13,1	7,9
Log. collectifs	31 814	31 833	31 308	24 614	27 583	25 800	26 400
%	23,0	0,1	-1,6	-21,4	12,1	-6,5	2,3
Tous	51 363	48 387	47 367	37 758	38 810	38 500	40 100
%	18,3	-5,8	-2,1	-20,3	2,8	-0,8	4,2
Marché de la revente							
Ventes Centris®	80 027	77 164	77 373	71 198	70 686	72 600	73 400
%	1,2	-3,6	0,3	-8,0	-0,7	2,7	1,1
Prix Centris® moyen	241 455	252 144	260 501	262 443	265 754	270 800	276 000
%	7,1	4,4	3,3	0,7	1,3	1,9	1,9

Perspectives du marché de l'habitation, Québec (nombre et variation annuelle en pourcentage)	2015T1 (P)	2015T2 (P)	2015T3 (P)	2015T4 (P)	2016T1 (P)	2016T2 (P)	2016T3 (P)	2016T4 (P)
Logements mis en chantier								
Log. individuels	12 500	12 700	12 800	13 000	13 500	13 750	13 750	14 000
%	14,6	1,6	0,8	1,6	3,8	1,9	0,0	1,8
Log. collectifs	25 300	25 500	26 000	26 500	26 000	26 300	26 500	27 000
%	-13,4	0,8	2,0	1,9	-1,9	1,2	0,8	1,9
Tous	37 800	38 200	38 800	39 500	39 500	40 050	40 250	41 000
%	-5,8	1,1	1,6	1,8	0,0	1,4	0,5	1,9
Marché de la revente								
Ventes Centris®	72 300	72 500	72 800	73 000	73 300	73 500	73 500	73 500
%	-0,8	0,3	0,4	0,3	0,4	0,3	0,0	0,0
Prix Centris® moyen	267 000	270 000	272 000	274 000	274 500	275 500	276 500	277 500
%	-3,0	1,1	0,7	0,7	0,2	0,4	0,4	0,4

Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI (Centris®)

Toutes les données de ce tableau, à l'exception du prix Centris® moyen, sont désaisonnalisées et annualisées. Les données sur le prix Centris® moyen sont réelles.

Comme c'est le cas pour les autres provinces, le prix moyen historique pour la province de Québec est calculé en divisant le volume (en dollars) des ventes par la somme des ventes.

Région du Québec - Fourchettes de prévision du marché de l'habitation

	2015			2016		
	Prévision ponctuelle	**Limite supérieure**	**Limite inférieure**	**Prévision ponctuelle**	**Limite supérieure**	**Limite inférieure**
Province de Québec						
Total des mises en chantier	38 500	41 500	33 400	40 100	44 100	34 300
Logements collectifs	25 800	27 900	22 500	26 400	29 000	22 700
Logements individuels	12 700	13 600	10 900	13 700	15 100	11 600
Ventes Centris®	72 600	76 300	65 400	73 400	78 100	65 500
Prix Centris® moyen ($)	270 800	279 600	255 000	276 000	287 000	260 000
Canada						
Total des mises en chantier	187 400	201 000	154 000	185 100	203 000	148 000
Logements collectifs	110 500	119 000	89 000	110 600	121 000	86 000
Logements individuels	76 900	82 000	65 000	74 500	82 000	62 000
Ventes MLS®	479 900	504 000	425 000	474 400	505 000	410 000
Prix MLS® moyen ($)	414 200	428 000	384 000	420 900	438 000	388 000

Source : SCHL

Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Prévisions pour la région du Québec – Construction résidentielle

	Logements mis en chantier	2014	2015(P)*	% variation (2014/2015)	2016(P)*	% variation (2015/2016)	Cumul annuel 2014**	Cumul annuel 2013**	% variation (2013/2014)
Gatineau	Log. individuels	479	460	-4,0	450	-2,2	479	475	0,8
	Log. collectifs	1 424	1 400	-1,7	1 350	-3,6	1 424	1 449	-1,7
	Tous	1 903	1 860	-2,3	1 800	-3,2	1 903	1 924	-1,1
Montréal	Log. individuels	2 677	2 800	4,6	2 900	3,6	2 677	3 039	-11,9
	Log. collectifs	15 995	14 000	-12,5	14 100	0,7	15 995	12 593	27,0
	Tous	18 672	16 800	-10,0	17 000	1,2	18 672	15 632	19,4
Québec	Log. individuels	887	850	-4,2	800	-5,9	887	961	-7,7
	Log. collectifs	3 562	3 000	-15,8	2 700	-10,0	3 562	3 719	-4,2
	Tous	4 449	3 850	-13,5	3 500	-9,1	4 449	4 680	-4,9
Saguenay	Log. individuels	268	250	-6,7	250	0,0	268	337	-20,5
	Log. collectifs	404	350	-13,4	350	0,0	404	582	-30,6
	Tous	672	600	-10,7	600	0,0	672	919	-26,9
Sherbrooke	Log. individuels	369	320	-13,3	300	-6,3	369	442	-16,5
	Log. collectifs	759	780	2,8	775	-0,6	759	1 054	-28,0
	Tous	1 128	1 100	-2,5	1 075	-2,3	1 128	1 496	-24,6
Trois-Rivières	Log. individuels	239	235	-1,7	215	-8,5	239	243	-1,6
	Log. collectifs	704	565	-19,7	535	-5,3	704	606	16,2
	Tous	943	800	-15,2	750	-6,3	943	849	11,1

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

P : Prévisions de la SCHL

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

** Cumul annuel = janvier - décembre

Prévisions pour la région du Québec – Marché de la revente

		2014	2015(P)*	% variation (2014/2015)	2016(P)*	% variation (2015/2016)	Cumul annuel 2013**	Cumul annuel 2014**	% variation (/)
Gatineau	Ventes[1] Centris®	3 338	3 450	3,4	3 600	4,3	3 544	3 338	-5,8
	Prix Centris® moyen[1]	240 758	243 406	1,1	246 570	1,3	243 355	240 758	-1,1
Montréal	Ventes[1] Centris®	35 764	37 000	3,5	38 500	4,1	36 491	35 764	-2,0
	Prix Centris® moyen[1]	331 068	336 000	1,5	342 000	1,8	323 967	331 068	2,2
Québec	Ventes[1] Centris®	6 472	6 675	3,1	6 950	4,1	6 273	6 472	3,2
	Prix Centris® moyen[1]	264 536	265 800	0,5	269 700	1,5	267 294	264 536	-1,0
Saguenay	Ventes[1] Centris®	1 144	1 150	0,5	1 050	-8,7	1 185	1 144	-3,5
	Prix Centris® moyen[1]	189 724	185 900	-2,0	182 200	-2,0	192 237	189 724	-1,3
Sherbrooke	Ventes[1] Centris®	1 650	1 775	7,6	1 825	2,8	1 665	1 650	-0,9
	Prix Centris® moyen[1]	222 204	223 000	0,4	227 000	1,8	229 483	222 204	-3,2
Trois-Rivières	Ventes[1] Centris®	1 119	1 180	5,5	1 050	-11,0	928	1 119	20,6
	Prix Centris® moyen[1]	163 570	167 000	2,1	169 700	1,6	158 582	163 570	3,1

Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.
Sources : SCHL, ACI, Statistiques Centris®, prévisions de la SCHL (2014-2015)
Source pour les RMR : Statistiques Centris®
P : Prévisions de la SCHL

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

** Cumul annuel = janvier - décembre

Québec Region Housing Forecast - Rental Market						
	Vacancy Rate			Average Rent 2-Bedroom Units		
	Oct. 2013	Oct. 2015(P)	Oct. 2016(P)	Oct. 2013	Oct. 2015(P)	Oct. 2016(P)
Gatineau	5.1	6.3	6.0	744	750	755
Montréal	2.8	2.5	2.5	730	760	780
Québec	2.3	2.8	2.8	757	785	795
Saguenay	2.8	3.3	3.3	571	590	600
Sherbrooke	5.3	5.2	5.2	591	620	635
Trois-Rivières	5.1	5.0	5.0	555	565	570
Canada	2.9	2.7	2.7	894	963	981

Source: CMHC Fall Rental Market Survey
(F) = CMHC Forecast
[1] All centres 100,000+

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

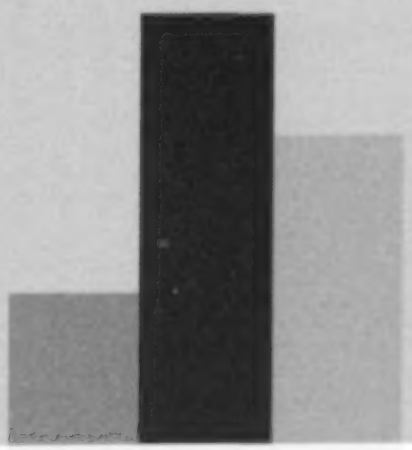
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailimh

64661_2015_Q01